

신탁방식 주택연금 전환의향 결정요인에 관한 연구

최경진*

요약

본 연구는 신탁방식 주택연금제도의 활성화를 모색하는 차원에서 2018년 주택연금 수요실태조사를 바탕으로 비레오즈 로짓모형을 활용하여 주택연금 이용가구의 전환의향 요인을 분석하였다. 분석결과, 신탁방식 전환의 주요 요인은 배우자 유무, 학력수준, 자녀부양 유무, 추천정도, 보유자산의 노후생활 충분정도, 자녀의견, 만족도 등으로 나타났다. 주택연금 이용가구는 신탁방식 주택연금을 통해 배우자 수급권 보장을 최우선 순위에 두고 있으며, 추가 노후소득 마련의 필요성과 신탁방식 주택연금 제도에 대한 이해 및 수용성이 높은 점도 확인할 수 있었다. 결론적으로 신탁방식 주택연금은 신규 가입자 뿐만 아니라, 기존 주택연금 가입자에게도 매우 유용한 수단이 될 것으로 판단된다. 따라서, 기존 주택연금 가입자의 신탁방식 전환이 이뤄질 수 있도록 관련 인프라 개선이 중요하다. 동시에, 신탁방식 주택연금의 제도개선 및 연계상품개발 노력도 지속될 필요가 있다.

핵심어 : 신탁, 주택연금, 고령자, 비레오즈 로짓모형

1. 서론

우리나라는 세계에서 가장 빠른 속도로 인구고령화가 진행되고 있다. 우리나라의 65세 이상 고령인구 비중은 2018년에 14.8%를 기록하여 이미 고령사회에 진입하였으며, 2025년에는 그 비중이 20%를 넘어 초고령사회에 진입할 것으로 전망되고 있다(통계청 2019). 반면, 합계출산율은 2018년에 0.98을 기록하여 처음으로 1미만을 기록한 이후 2019년 0.92, 2020년 0.84를 기록하며

* 최경진, 제1저자, 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원, 6155@hf.go.kr

© Copyright 2021 Housing Finance Research Institute. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

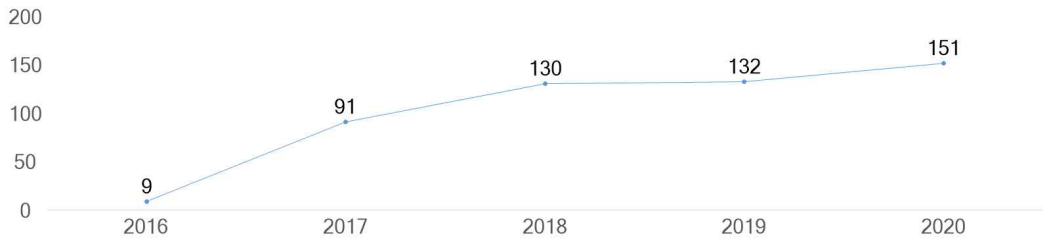
지속적으로 하락 추세를 보이고 있다. 이처럼 한국의 급격한 저출산 고령화 현상은 경제성장률의 둔화뿐만 아니라 노인복지비용의 증가, 공적연금 및 건강보험재정 악화로 인한 사회적 비용증가로 이어지고 있다.

인구고령화 따른 사회적 비용 완화를 위해서도 고령층의 노후소득보장강화는 중요한 과제라 할 수 있다. 우리나라도 공적연금인 국민연금 이외에 퇴직연금, 개인연금 등의 사적연금을 포함한 다층연금체계를 외형적으로 구축하여 운영하고 있다. 그러나 공적연금을 보완하기 위해 권장되고 있는 사적연금관련 현황을 살펴보면 우리나라의 다층연금체계가 제대로 작동하고 있다고 보기 어렵다. 2020년 중 개인연금저축 계약 당 연금 수령액은 월 약 25만원에 불과하고 퇴직연금의 2020년 중 연금수령비중도 3.3%(계좌기준)에 그치고 있는 상황이다. 이처럼 다층연금체계의 기능이 제대로 작용하지 못한 결과, 2016년 기준 우리나라의 연금소득대체율은 37.3%에 불과하여 OECD 평균(49%) 대비 낮은 수준을 보인 반면, 노인빈곤율은 43.8%를 기록하여 OECD 국가 중 가장 높은 수치를 보이고 있다(OECD, 2019).

노인빈곤율 완화를 위해 고령가구의 높은 자가주택 보유 및 점유율에 주목할 필요가 있다. 2020년 기준 고령가구(가구주 연령 만 65세 이상)의 자가보유율은 77.2%, 자가거주율은 75.4%로 전체가구 평균(자가보유율: 60.6%, 자가거주율: 57.9%)에 비해 높은 상황이다(국토교통부, 2021). 반면, 고령가구의 PIR(중위 주택가격/중위 연 소득)은 9.7배로 전체가구평균 5.5배에 비해 높은 수준이다. 이는 주택을 보유했으나 노후소득이 부족한 고령가구의 비중이 높다는 점을 알 수 있다. 따라서 자가보유 및 거주 비율이 높은 고령가구의 특성을 고려할 때, 종신거주 및 소득보장이 가능한 공적역모기지 제도가 한국 고령자의 노인빈곤문제를 해결할 수 있는 적절한 대안이 될 수 있다. 우리나라는 주택연금으로 불리는 공적역모기지 제도를 2007년 도입하였다. 정부는 주택연금을 활성화하기 위하여 지속적으로 가입요건¹⁾을 완화해 왔으며, 그 결과 최근 5년간(2015년~2020년) 주택연금 신규 가입건수의 평균 증가율은 23%를 기록하여 2020년 기준 누적 가입건수는 8만 건을 돌파하였다.

그러나 주택연금의 지속적인 제도 개선에도 불구하고 현행 근저당권 방식의 주택연금제도는 배우자 수급권 불안정 이슈가 주요 현안으로 제기되어 왔다. 주택연금은 가입자 사후에도 배우자가 월지급금을 수령할 수 있다는 장점이 존재하나, 이를 위해서는 공동상속인인 자녀의 동의가

1) 주택연금의 가입 가능 연령은 도입 초기 부부 모두 만 65세 이상이었으나, 2016년에는 부부 중 한명이 만 60세 이상일 경우에도 가입이 가능하도록 조정되었으며, 2020년에는 부부 중 한 명의 나이가 만 55세 이상일 경우 가입이 가능하도록 조정되었음. 가입대상 주택의 경우에도 도입 초기에는 시가 6억원 이하로 한정되었으나 2008년에는 시가 9억원 이하, 2020년 말에는 공시가격 9억원(시가 12~13억원)이하로 확대되었음.



자료: 한국주택금융공사(2021).

〈그림 1〉 자녀반대 및 상속, 채무인수 미완료로 인한 주택연금 중도 해지 건수 추이

전제되어야 한다. 만약, 자녀가 상속 목적으로 배우자의 주택연금 승계를 반대할 경우 배우자의 월지급금 지급은 불가능하다.

실제로 2020년 말 기준 주택연금 가입 이후 자녀반대 및 상속, 채무인수 미완료 등으로 주택연금계약을 중도해지한 건수는 2016년 9건에서 2018년 130건, 2020년 151건으로 증가하는 추세에 있다(〈그림 1〉).

정부는 이러한 제도적 한계를 개선하기 위한 방안으로 신탁방식 주택연금제도를 2021년 6월 도입하였다. 신탁방식 주택연금제도가 시행되면서 주택연금 잠재가입대상자는 자신의 상황에 따라 근저당권 방식과 신탁방식 주택연금을 선택하여 가입할 수 있다. 반면, 기존 주택연금 가입자의 신탁방식 전환은 주택금융공사와 금융기관의 전산개발 등을 거쳐 추후 시행될 예정이다. 이에 본 연구는 한국주택금융공사에서 실시한 2018년 주택연금 수요실태조사 데이터를 사용하여 신탁방식 주택연금의 전환 결정요인을 살펴보고 관련 시사점을 제시하기로 한다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. II장에서는 한국의 신탁방식 주택연금을 소개하고 관련 선행연구를 살펴보고자 한다. III장에서는 연구의 모형 및 분석 데이터를 다루고 IV장에서는 신탁방식 주택연금의 전환요인 분석 결과를 살펴본다. 마지막으로 V장에서는 결론 및 시사점을 언급하고자 한다.

II. 이론적 배경 및 선행연구

1. 신탁방식 주택연금

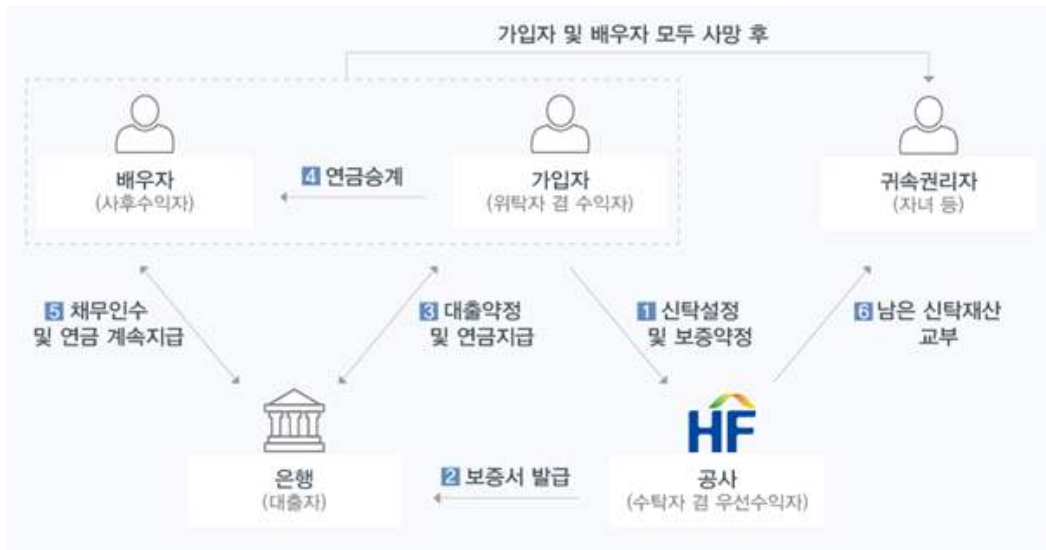
신탁방식 주택연금은 가입자가 주택금융공사와 신탁계약을 체결하여 주택 소유권을 주택금융공사로 이전하면 주택금융공사는 보증서를 금융기관에 발급하고 금융기관이 위탁자에게 월지급금을

지급하는 방식이다. 신탁계약을 통해 가입자는 위탁자 겸 수익자로, 배우자는 사후수익자로 지정된다. 만약, 가입자와 배우자가 모두 사망할 경우 상속인은 잔여재산을 교부받는 귀속권리자로 지정된다. 신탁방식 주택연금은 유언대용신탁의 형태로서 가입자 사망 시 위탁자의 지위는 배우자에게만 이전되도록 설정되기 때문에 배우자는 안정적으로 연금을 승계 받을 수 있을 뿐만 아니라, 신탁자산인 주택에서 거주할 수 있는 권리까지 상속받게 된다.

가입자는 계약기간 동안 신탁주택에 대한 유지, 수선 등의 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 비용을 부담해야 한다. 대신, 가입자는 신탁주택을 점유하고 사용하는 동시에 신탁주택에 유희공간 발생 시 임대수익 수취가 허용된다. 향후, 가입자 및 배우자의 사망 또는 중도해지로 인한 계약종료 시 주택금융공사는 은행에 대출채무를 대위변제하고, 신탁주택을 공매(public sale)하여 구상채권을 회수한다. 주택금융공사는 구상채권 회수 후 잔여금액을 귀속권리자에게 교부하며, 상속인이 대출채무를 변제할 경우, 주택소유권을 상속인에게 반환한다(〈그림 2〉 참조).

신탁방식 주택연금제도는 가입자 측면에서 다음과 같은 장점이 존재한다.

첫째, 신탁형 주택연금을 통해 가입자 사망 후 자녀의 동의 없이 배우자가 연금을 자동 승계할 수 있게 되면서 수급권과 거주권을 안정적으로 유지할 수 있을 것으로 기대된다. 둘째, 유희공간이 발생할 경우, 임대차가 가능하여 추가적인 노후소득 창출이 가능하다. 이를 통해 가입자 주거 외 공간에 대한 활용이 어려웠던 다가구 주택의 임대차가 활성화될 수 있을 것으로 기대된다.



자료: 한국주택금융공사(2021).

〈그림 2〉 신탁방식 주택연금의 구조

마지막으로 근저당권 방식과 비교하여 담보설정비용이 절감되고 가입자 사후 배우자 승계를 위한 별도의 비용이 발생하지 않는다. 미국의 공적 역모기지인 HECM의 경우 높은 가입자 비용이 저조한 가입의 주요요인 중 하나로 제시되었던 점(Caplin, 2002; Redfoot et al., 2007; Lucas, 2015)을 고려할 때, 신탁방식 주택연금의 비용 절감 효과는 주택연금의 신규가입에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대된다.

공급자인 주택금융공사 측면에서도 신탁방식 주택연금제도는 채무변제를 위한 담보주택처분을 위한 시간, 금전적 비용을 절감할 수 있다. 즉, 가입자 사망 시 경매방식으로 주택을 처분하는 근저당권 방식과는 달리 신탁방식 주택연금은 수탁인이 직접 시장에 매물을 판매하는 공매방식에 따르기에 공매처분 후 귀속 권리자에게 잔여재산을 교부할 수 있다. 또한, 공매방식은 법원 경매에 비해 낙찰가율이 평균적으로 높기에 구상채권 회수금액이 증가하는 장점이 있다. 나아가 신탁방식 주택연금의 경우, 주택금융공사가 주택의 경기 상황 및 매각 물량에 맞춰 주택을 처분할 수 있으므로 주택연금의 재정건전성 향상을 도모할 수 있다.

현행 근저당권 방식과 비교하여 신탁방식 주택연금의 장점을 언급한 내용은 <표 1>과 같이 정리할 수 있다.

<표 1> 신탁방식 주택연금과 저당권방식 주택연금의 비교

구분		저당권 방식	신탁 방식
담보권 설정		근저당권	신탁등기(소유권 이전)
유희공간 임대차 설정		보증금 없는 월세만 가능	보증금 있는 월세도 가능
가입자 비용	담보설정비용	약 34만원 ¹⁾	7천원
	배우자 승계를 위한 비용	약 61만원 ²⁾	-
가입자 사망 시 배우자 연금 승계 절차		자녀 동의 → 배우자에게 주택 소유권 이전 → 연금 승계	배우자에게 자동 승계
채권실행방법		법원 경매	공매(public sale)
채권실행절차 및 소요기간		- 절차 복잡, 장기간 소요 (약 13개월) - 폐쇄시장에서의 경매 - 처분가격 및 절차의 경직성	- 절차 간편, 단기간 소요 (30일 내외) - 일반공개시장에서의 공매 - 처분가격 및 절차의 융통성

주1: 가입자 나이 70세, 보유주택 3억 원인 경우의 등록면허세.

주2: 보유주택 공시가격 3억 원 기준.

2. 선행연구 분석

신탁방식 주택연금은 우리나라의 고유한 제도로서 기존 주택연금 가입자의 신탁방식 전환과 관련한 선행연구는 찾아보기 어렵다. 이에 국내·외 주택연금의 가입결정요인과 신탁과 관련한 문헌 등을 고찰하기로 한다.

우리나라의 주택연금제도에 앞서 공적 역모기지제도가 출범한 미국의 경우 공적 역모기지 가입에 영향을 미치는 요인들에 대한 다양한 연구가 진행되어 왔다. 역모기지의 가입에 영향을 미치는 주요 결정요인을 살펴보면, 먼저, 상속 동기가 주택연금의 저조한 가입률에 가장 큰 영향을 미친다고 주장하였다(Nakajima & Telyukova, 2017; Leviton, 2002). Moulton et al.(2017)은 역모기지 가입가구를 대상으로 진행한 설문을 통해 역모기지 가입가구는 소득과 비 주택자산 축적 정도가 낮아 애초부터 일반가구에 비해 상속동기가 높지 않다고 주장하였다.

상속 동기 이외에도 고령층의 심리적 요인이 역모기지 수요에 영향을 준다는 연구도 존재한다. 대표적으로 Walker(2004)는 대부분의 노년층은 거주주택에 대한 강한 심리적·감정적 애착을 가지고 있어 주택자산이 소비를 위해 처분할 수 있는 자산이라는 인식이 크지 않다고 주장하였다.

또한, 역모기지에 대한 잘못된 인식과 금융교육 수준도 주택연금 가입에 영향을 미치는 주요 요인으로 논의되고 있다. Leviton(2002)은 역모기지에 대한 잘못된 인식과 이해 부족이 시장 활성화에 걸림돌이 된다고 주장하였다. Davidoff et al.(2017)은 58세 이상을 대상으로 한 설문조사를 통해 HECM에 대한 노년층의 인지 및 지식 정도를 분석한 결과, 역모기지에 대한 인식·지식수준이 높을수록 가입의향이 높았으며 역모기지 상품을 현재 이용 중인 주변지인이 있을 경우 높은 가입의향을 보이는 것으로 나타났다.

고령자의 보유 자산과 소득수준도 주택연금 가입에 영향을 미치는 주요 요인으로 제시되어 왔다. Nakajima & Telyukova(2017)의 연구에서는 소득이 적고 주택을 제외한 보유 자산의 규모가 작을수록 역모기지 가입 유인이 큰 것으로 나타났다. Merrill et al.(1994)도 소득이 적은 고령자일수록 역모기지에 대한 가입 수요가 큰 것으로 나타났다. 또한, 현재의 주택가격이 과거의 장기 평균 수준보다 높거나 주택가격의 변동성이 큰 지역일수록 주택연금 가입율이 높은 것으로 나타났다(Haurin et al., 2016). 그 밖에 미국 역모기지의 높은 가입자 부담 비용이 역모기지 가입을 제한한다고 주장하였다(Redfoot et al., 2007).

우리나라의 경우, 주택연금 수요실태조사를 이용하여 가입결정요인을 분석한 연구가 다수를 차지하고 있다(김정주·마승렬, 2011; 김진영 외, 2017; 이달남 외, 2015; 이재승·최열, 2017). 이들 연구에서 제시된 주요 가입결정요인은 연령 및 성별, 지역, 학력수준, 소득 및 지출,

자산보유정도 등으로 나타났다. 또한, 공통적으로 소득 및 자산수준이 낮고, 생활비 및 의료비 등의 지출 부담이 높은 수도권 거주 고령층의 주택연금 이용가능성이 높게 나타났다.

한편, 급격한 고령화 진행으로 은퇴 이후 자산관리의 필요성이 증가하고 있으며 동시에 치매 등 노인성질환이 증가함에 따라 고령자를 대상으로 한 금융사기와 재산 상속분쟁이 증가하고 있다. 이러한 관점에서 고령자의 효율적 자산관리를 위한 수단으로서 신탁의 필요성을 주장한 문헌도 존재한다. 신탁의 장점은 고령자 니즈에 맞게 탄력적이고 유연한 설계가 가능하며 신탁재산에 대한 독립성이 보장된다(심인숙, 2012). 또한, 투명한 자산관리가 가능하기에 민법 상 후견인제도의 문제점을 보완할 수 있다(김판기, 2012). 특히, 송호영(2012)은 가족 구성원으로부터 고령자의 재산을 보호할 수 있는 제도적 방안 중 하나로 재산신탁과 역모기지 제도를 언급하였다. 또한, 고령자의 재산보호를 위한 발전방안으로 신탁계약과 역모기지 제도가 결합한다면 고령자 재산보호를 위한 다양한 효과를 가져올 수 있다는 점을 언급하였다.

선행연구를 통해 주택연금의 가입결정요인은 고령자가 처한 경제적 상황뿐만 아니라 심리적, 제도적 요인 등이 복합적으로 작용하고 있었다. 또한, 신탁은 고령화 시대 고령자 재산보호에 주요한 수단임을 확인할 수 있었다. 결국, 신탁과 주택연금이 결합된 신탁방식 주택연금제도는 배우자의 수급권이 보장된다는 점에서 고령자 재산보호에 유용한 수단이 될 것으로 판단된다. 이러한 관점에서 본 연구는 신탁방식 주택연금 활성화 차원에서 현행 주택연금 가입자의 신탁방식 전환요인을 최초로 분석한다는 점에서 큰 의의를 갖는다.

III. 분석모형 및 데이터

1. 분석모형

본 연구는 신탁방식 주택연금 전환의향 요인을 찾기 위해 비례오즈 로짓모형(proportional odds logit mode)을 활용하였다. 비례오즈 로짓모형은 이항로짓모형을 순서형 다항으로 확대하여 순서화된 다항 중 하나를 선택하게 하는 다항로짓모형(multinomial logit model) 중 하나이다 (Agresti, 2007).

비례오즈 로짓모형을 설명하기 위해 범주 $j = 1, \dots, J$ 를 갖는 순서형 반응변수 Y 를 가정할 때, Y 가 범주 j 이하일 확률에 해당하는 j 번째 누적확률(cumulative probability)은

$P(Y \leq j) = \pi_1 + \dots + \pi_j, j = 1, \dots, J$ 로 표현된다. 여기서 π_1, \dots, π_j 는 순서형 반응변수 Y 의 범주가 $1, \dots, J$ 일 때, 이에 대응되는 반응확률을 의미하며 $\sum_j \pi_j = 1$ 을 만족한다. 또한, 누적확률은 $P(Y \leq 1) \leq P(Y \leq 2) \leq \dots P(Y \leq j)$ 와 같이 순서적 성질을 갖는다. 비례오즈 로짓모형은 <식 1>과 같이 순서형 반응변수 Y 의 누적 범주에 대한 $J - 1$ 개의 누적확률의 로짓을 k 개의 설명변수 x_1, \dots, x_k 의 선형결합에 의해 적합하는 다항로짓모형이다.

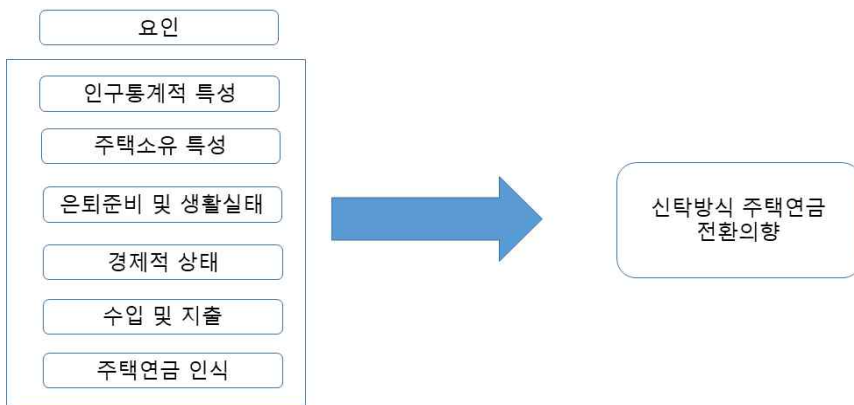
$$\begin{aligned} \text{Logit}[P(Y \leq j)] &= \log\left(\frac{P(Y \leq j)}{1 - P(Y \leq j)}\right) \\ &= \log\left(\frac{\pi_1 + \dots + \pi_j}{\pi_{j+1} + \dots + \pi_J}\right) = \alpha_j + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_k x_k, j = 1, \dots, J - 1 \end{aligned}$$

<식 1>

비례오즈 로짓모형은 반응변수의 범주가 J 일 때, 일반 다항로짓모형과는 다르게 $J - 1$ 개의 순서형 누적로짓모형들의 k 개 설명변수 x_1, \dots, x_k 에 대응한 회귀계수 β_1, \dots, β_k 는 $j = 1, \dots, J - 1$ 의 누적로짓모형에 대하여 동일한 비례상수가 된다.

따라서 각 회귀계수 β_1, \dots, β_k 의 해석은 $J - 1$ 개의 순서형 누적로짓모형에 대해 동일하기 때문에 모형이 단순해지고 해석이 매우 용이한 장점을 갖는다.

본 연구는 신탁방식 주택연금 전환의향에 영향을 미치는 요인으로 인구 통계적 특성, 주택소유 특성, 은퇴준비 및 생활실태, 경제적 상태, 수입 및 지출, 주택연금 인식 등 총 32개 설명변수들을 포함하였다. 이에 대한 연구모형은 <그림 3>과 같다.



<그림 3> 신탁방식 주택연금 전환요인 분석을 위한 연구모형

2. 분석데이터

분석대상 표본 데이터는 신탁방식 주택연금 전환의향에 관한 설문이 포함된 2018년 ‘주택연금 수요실태조사’ 중 현행 근저당권 방식 주택연금에 가입한 가구 주 연령 60세 이상 1,200가구이다.

〈표 2〉는 반응변수에 해당하는 신탁방식 주택연금 전환의향에 대한 설문대상자들의 응답 결과이다. 신탁방식 주택연금 전환의향의 반응변수는 ‘전환하지 않겠다’, ‘잘 모르겠다’, ‘전환하겠다’의 3개의 순서형 범주로 구성하였다. 3가지 범주 중 ‘전환하겠다’의 비중은 전체 응답자의 10%를 차지하고 있는 반면, ‘잘 모르겠다’, ‘전환하지 않겠다.’의 비중은 각각 약 43%, 약 47%로 나타났다.

〈표 3〉은 주택연금 이용가구의 인구통계학적 특성을 나타낸 표이다. 먼저, 성별분포는 남성

〈표 2〉 주택연금 이용가구의 신탁방식 주택연금 전환의향

주택연금 이용가구		가구 수	비중(%)
전환의향 정도	전환하지 않겠다	569	47.42
	잘 모르겠다	511	42.58
	전환하겠다	120	10.00
합계		1,200	100.0

〈표 3〉 주택연금 이용가구의 인구통계적 특성

	인구통계적 변수	주택연금 이용가구	
		가구 수	비중(%)
성별	남성	570	47.5
	여성	630	52.5
연령	60세 ~ 65세 미만	62	5.2
	65세 ~ 70세 미만	135	11.3
	70세 ~ 75세 미만	251	20.9
	75세 ~ 80세 미만	370	30.8
	80세 이상	382	31.8
배우자유무	있음	707	58.9
	없음	493	41.1

〈표 3〉 계속

인구통계적 변수		주택연금 이용가구	
		가구 수	비중(%)
학력수준	중졸 이하	597	49.8
	고졸	356	29.7
	대졸 이상	247	20.6
자녀 수	없음	48	4.0
	1명	82	6.8
	2명	427	35.6
	3명	353	29.4
	≥ 4명	290	24.2
거주지역	서울	360	30.0
	부산	92	7.7
	대구	54	4.5
	인천	44	3.7
	광주	21	1.8
	대전, 세종	40	3.4
	울산	13	1.1
	경기도	449	37.0
	강원도	17	1.4
	경상, 전라, 충청도	110	9.2
합계		1,200	100.0

570명(47.5%), 여성 630명(52.5%)이며, 연령분포는 70세 이상의 비중이 약 84%로 고 연령층의 비중이 높음을 알 수 있다. 또한, 배우자가 존재한다고 응답한 비중은 약 59%로 나타났다. 학력수준은 중졸이하의 비중이 약 50%로 가장 높은 비중을 차지하였다. 자녀 수는 2명이 가장 높은 비중을 차지하였으나, 3명 이상의 다(多) 자녀를 둔 비율도 약 30%로 적지않은 비중을 보여주었다. 응답자 거주지역의 경우 경기도, 서울 등 수도권 지역이 전체 응답자의 2/3를 차지하고 있다.

IV. 실증분석결과

주택연금 이용가구의 신탁방식 주택연금 전환의향 분석을 위해 <표 4>는 32개의 설명변수들을 대상으로 후진 제거법(backward elimination method)에 의해 선택된 변수들을 적용한 비례오즈 로짓모형에 대한 적합 통계량이다. 선택된 모형의 적합도 지표인 이탈도(deviance)/df는 0.9046이며, 이에 대한 유의수준은 0.9996으로 선택된 신탁방식 주택연금 전환의향 모형은 잘 적합 되었음을 알 수 있다.

<표 5>는 최적의 비례오즈 로짓모형을 통해 5% 유의수준 하에서 신탁방식 주택연금 전환의향에 유의미한 영향을 미치는 요인을 나타낸 표이다.

신탁방식 주택연금 전환의향에 영향을 주는 주요 요인으로는 배우자 유무, 학력수준, 자녀부양 유무, 주택연금 추천정도, 보유 자산의 노후 생활 충분정도, 주택연금에 대한 자녀의 견해, 주택연금 만족도, 거주지역의 순서로 나타났다. 그러나 주요 요인 중 거주지역은 통제변수로 보고 해석은 하지 않고자 한다.

<표 6>은 신탁방식 주택연금 전환의향에 영향을 주는 변수들의 계수 추정 값들이다. 본 연구는

<표 4> 신탁방식 주택연금 전환의향모형의 적합도 검증결과

Deviance	df	Deviance/df	p-value	Max-rescaled R^2	AIC
2143.9	2370	0.9046	0.9996	0.1212	2278.28

<표 5> 신탁방식 주택연금 전환의향에 유의미한 영향을 미치는 변수 및 중요도

변수	df	Wald-chisq	p-value	Order of importance
배우자 유무	1	14.50	0.0001	1
학력수준	2	18.25	0.0001	2
자녀 부양 유무	1	8.07	0.0045	3
주택연금 추천 정도	3	14.87	0.0019	4
보유 자산의 노후 생활 충분정도	2	10.92	0.0042	5
주택연금에 대한 자녀의 견해	3	9.94	0.0191	6
주택연금 만족도	3	9.67	0.0216	7
거주지역	9	26.34	0.0018	8

〈표 6〉 비례오즈 로짓모형의 모수 추정치

변수		df	$\hat{\beta}$	s.e.	p-value	$\exp(\hat{\beta})$
Intercept	전환하겠다	1	-4.8128	0.5017	<.0001	-
	잘 모르겠다	1	-2.3405	0.4859	<.0001	-
배우자 유무	있음	1	0.4832	0.1269	0.0001	1.621
	없음	0	0.0000	-	-	1.000
학력수준	중졸 이하	1	-0.0383	0.1577	0.8083	0.962
	고졸	1	-0.5798	0.1673	0.0005	0.560
	대졸 이상	0	0.0000	-	-	1.000
자녀 부양 유무	부양하고 있음	1	0.7646	0.2652	0.0045	2.148
	부양하지 않음	0	0.0000	-	-	1.000
주택연금 추천정도	추천하지 않겠다	1	0.1186	0.3623	0.7434	1.126
	잘 모르겠다	1	0.1282	0.3281	0.6960	1.137
	추천하겠다	1	0.6239	0.2989	0.0369	1.866
	적극 추천하겠다	0	0.0000	-	-	1.000
보유 자산의 노후 생활 충분정도	부족함	1	0.6619	0.2169	0.0023	1.938
	보통	1	0.6649	0.2059	0.0012	1.944
	충분함	0	0.0000	-	-	1.000
주택연금에 대한 자녀의견	보통 이하	1	-0.2168	0.3281	0.5087	0.805
	긍정적	1	-0.0590	0.3084	0.8483	0.943
	매우 긍정적	1	0.3591	0.3277	0.2733	1.432
	자녀 없음	0	0.0000	-	-	1.000
주택연금 이용 만족도	불만	1	-0.0853	0.3850	0.8248	0.918
	보통	1	0.4895	0.2737	0.0737	1.631
	만족	1	0.5825	0.2437	0.0168	1.790
	매우 만족	0	0.0000	-	-	
거주지역	서울	1	0.8862	0.2381	0.0002	2.426
	부산	1	0.6066	0.2994	0.0427	1.834
	대구	1	0.5818	0.3480	0.0945	1.789
	인천	1	0.9251	0.3647	0.0112	2.522
	광주	1	0.2136	0.5093	0.6750	1.238
	대전, 세종	1	0.5614	0.3817	0.1413	1.753
	울산	1	1.8877	0.6006	0.0017	6.604
	경기도	1	0.9900	0.2354	<.0001	2.691
	강원도	1	1.0969	0.5179	0.0342	2.995
	경상, 전라, 충청	0	0.0000	-	-	1.000

신탁방식 주택연금 전환의향 정도를 설명하기 위해 odds ratio를 사용한다. 일반적으로 odds는 실패 확률(전환 비 의향)대비 성공 확률(전환의향)에 대한 비율을 의미한다. odds ratio는 비교대상 집단별 odds의 비율로 정의되며 발생률과 연관성의 지표로 사용된다. 예를 들어, odds ratio가 1인 경우는 비교대상 집단 간 발생확률이 동일하므로 집단 간 독립성이 존재한다. 반면, odds ratio가 1보다 크거나 작을수록 비교대상 집단 간 연관성이 강하게 존재함을 의미한다.

신탁방식 주택연금의 전환의향 요인을 세부적으로 살펴보면, 가장 큰 영향을 미치는 요인인 배우자 유무의 오즈비는 1.621($=\exp(0.4832)$)로 나타났다. 즉, 다른 요인이 일정할 때, 배우자가 존재하는 주택연금 가입가구의 신탁방식 주택연금 전환의향 오즈가 배우자가 없는 가구에 비해 약 1.6배 높게 나타남을 의미한다. 신탁방식은 가입자 사망 후 배우자의 수급권이 자동으로 보장되는 특성이 존재하기 때문에 배우자가 존재하는 주택연금 가입가구의 신탁방식 전환의향이 높게 나타난 것으로 볼 수 있다.

다음으로, 학력수준은 대학교졸업 이상을 기준으로 고등학교 졸업의 오즈비는 0.560으로 나타났다. 반면, 대학교졸업 이상 대비 중학교 졸업이하의 오즈비는 0.8083으로 나타나 '대학교졸업 이상' 집단이 상대적으로 높은 신탁형 주택연금 전환가능성을 보였다. 이는 '대학교졸업 이상' 집단이 신탁형 주택연금제도에 대한 이해도가 다른 집단에 비해 높기 때문으로 볼 수 있다.

또한, 중학교 졸업이하의 집단이 대학교졸업 이상 집단 다음으로 신탁방식 전환가능성이 나타난 점은 신탁방식 전환 시 얻을 수 있는 장점에 대한 수용성이 높기 때문으로 해석할 수 있다.

세 번째 요인인 자녀부양 유무와 관련하여 자녀를 부양하고 있는 가구의 오즈는 자녀를 부양하고 있지 않은 가구 대비 약 2.1배 높았다. 이는 신탁방식 전환 시 추가 임대소득 마련 가능성이 자녀의 경제적 부양에 도움이 될 것으로 판단되기 때문에 나타난 결과로 볼 수 있다.

주택연금 추천정도는 '적극 추천하겠다'는 집단 대비 '추천하겠다' 집단의 오즈가 약 1.87배 높게 나타났다. 반면, '잘 모르겠다'와 '추천하지 않겠다'의 오즈는 모두 약 1.1배 높게 나타나 주택연금 비(非) 추천집단에 비해 추천의향이 높은 집단의 신탁방식 전환 가능성이 상대적으로 높음을 알 수 있다.

또한, 현재 보유자산으로 노후생활이 충분하다고 응답한 집단 대비 보통, 부족하다고 응답한 집단의 오즈가 약 2배 가까이 높게 나타났다. 이러한 결과는 주택연금에 가입했지만 여전히 노후생활비가 부족한 가구가 신탁방식 전환을 통해 추가임대소득을 마련하고자 하는 니즈가 반영된 결과라 할 수 있다.

주택연금에 대한 자녀의견은 자녀가 없는 집단대비 매우 긍정적이라고 응답한 집단의 오즈비가 1.4인 반면, '부정적' 또는 '매우 부정적' 이라고 응답한 집단의 오즈비는 1보다 작게 나타났다. 따라서 자녀의견이 긍정적이면 신탁방식 전환의향 가능성은 높아지는 반면, 자녀의견이 부정적일수록 신탁방식 전환 의향 가능성은 낮아지는 경향을 보였다. 자녀의 의견이 주택연금 가입이후에도 가입자의 의사결정에 유의한 영향을 미친다는 점을 알 수 있다.

마지막으로 주택연금 만족도는 '매우 만족'으로 응답한 집단 대비 '만족', '보통'으로 응답한 집단의 오즈가 약 1.6배 높았다. '매우 만족'을 응답한 집단의 경우 현재 이용하고 있는 근저당형 주택연금에 대한 만족도가 매우 높아 '만족', '보통'으로 응답한 집단 대비 신탁방식 전환 유인이 낮은 것으로 판단할 수 있다. 반면, '불만'으로 응답한 집단의 경우 '매우 만족'으로 응답한 집단 대비 오즈비가 0.8248로 나타나 '불만'으로 응답한 집단은 신탁방식 주택연금 전환이 불만족 해소에 도움이 되지 않을 수 있음을 짐작할 수 있다. 즉, 근저당권 방식 주택연금에 대해 불만족한 가입자는 결국 주택연금 계약해지 등 다른 방안을 선택할 가능성이 높다는 점을 시사한다.

V. 결론 및 시사점

신탁방식 주택연금은 가입자(위탁자)가 주택금융공사(수탁자)에 주택소유권을 이전함으로써 발생하는 신탁의 수선수익권을 담보로 월지급금을 지급받는 제도로 2021년 6월 시행되었다. 신탁방식 주택연금은 가입자 사후 배우자의 안정적인 주택연금 수령이 가능하고 유희 공간 임대차를 통한 추가 수익 창출, 현행 근저당권 방식 하에서 주택연금의 가입자 비용 절감이 기대되고 있다. 그러나 신탁방식 주택연금의 신규 가입은 허용되고 있는 반면, 정작 기존 근저당권 방식 주택연금제도의 한계를 경험하고 있는 기존 주택연금 이용가구의 신탁방식 전환은 아직 시행되지 않고 있다.

본 연구는 신탁방식 주택연금 활성화 차원에서 2018년 '주택연금 수요실태조사' 데이터를 이용하여 주택연금 이용가구의 신탁방식 전환 의향요인에 관한 실증분석을 수행하였다. 분석 결과, 주택연금 이용가구는 배우자 존재 유무가 신탁방식 전환의 가장 우선순위로 나타나, 신탁방식 주택연금을 통해 배우자 수급권 보장을 최우선 순위에 두고 있음을 알 수 있다. 배우자 유무에 이어 학력수준, 자녀부양 유무, 추천정도, 보유자산의 노후생활 충분정도, 자녀의견, 만족도 등이 주요한 요인으로 나타났다. 이는 주택연금 이용가구가 추가 노후소득 마련의 필요성을 느끼고 있으며, 신탁방식 주택연금 제도에 대한 이해 및 수용성이 높은 것으로 볼 수 있다. 결국, 신탁방식 전환 의향요인 분석을 통해 신탁방식 주택연금은 기존 주택연금 가입자에게도 매우 유용한 수단이

될 것으로 판단된다. 향후, 주택연금 가입자의 신탁방식 전환이 원활하게 이뤄질 수 있도록 관련 인프라 개선이 필요할 것이다.

동시에 신탁방식 주택연금의 활성화를 위해서는 아직 가입하지 않은 다수의 일반노년가구의 가입을 유도할 수 있는 방안 마련도 병행될 필요가 있다. 이와 관련하여 최경진·전희주(2020)는 신탁방식 주택연금의 가입의향요인을 분석하였다. 분석결과, 신탁방식 주택연금의 가입의향에 영향을 미치는 주요 요인은 자녀와의 관계 및 상속의향과 같은 자녀관련 요인, 은퇴를 위한 금융교육의 필요성, 주택연금에 대한 지식정도의 순서로 나타났다. 따라서, 일반노년가구의 가입 활성화를 위해서는 고령층과 자녀를 대상으로 신탁방식 주택연금에 대한 오해를 해소하고 인식전환 유도를 위한 다양한 홍보 및 교육이 강화될 필요가 있다.

마지막으로 신탁방식 주택연금의 꾸준한 제도개선과 더불어 신탁방식 주택연금과 연계한 다양한 상품 및 서비스 개발 노력도 지속될 필요가 있다. 예를 들어, 현행 주택연금 가입자는 공시 주택가격 5억원 한도로 납부할 재산세액의 25%를 감면하는 세제혜택을 적용받고 있다. 현행 신탁방식 주택연금제도에서는 세제측면에서 근저당권 방식과 차별성이 없는 만큼, 신탁방식 주택연금 활성화 및 월지급금의 실질소득 향상을 위해서는 현행보다 과감한 재산세 감면 혜택 적용도 고려될 필요가 있다.

신탁방식 주택연금에 대한 홍보 및 교육을 통한 인식전환과 제도개선 노력이 결합되어 신탁방식 주택연금이 조기에 정착된다면 고령자의 노후소득 제고 및 주거안정성에 크게 기여할 수 있을 것이다.

본 연구는 현행 근저당권 방식 주택연금 가입자의 신탁방식 전환의향 결정요인을 최초로 분석하였다는 점에서 의미가 있다. 향후에는 주택상속 및 소유권 인식 변화 등과 관련한 추가적인 모니터링 및 관련연구가 지속적으로 이뤄질 필요가 있다. 또한, 최근의 주택가격 급등으로 인해 중도해지가 급증하고 있는 상황에서 중도해지와 신탁방식 전환의향 등을 포함하여 최근의 주택가격 변화가 주택연금 가입자 의사결정에 미치는 영향에 대한 추가적인 연구가 필요할 것이다.

참고문헌

- 김정주, 마승렬. (2011). 역주택저당대출 수요의 결정요인에 관한 연구. *부동산학보*, 46, 207-225.
- 김진영, 민대기, 최형석. (2017). 자산구성과 노후준비 인식 수준에 따른 주택연금 가입결정 요인에 관한 연구. *경영연구*, 32(2), 257-281.
- 김판기. (2012). 고령화 사회에 있어서 재산관리와 승계수단으로서의 신탁: 유연신탁과 유연대용 신탁을 부가하여. *동아법학*, 55, 201-225.
- 송호영. (2012). 가족관계의 변화에 따른 고령자의 재산보호를 위한 제도에 관한 연구. *법과 정책연구*, 12(1), 207-234.
- 심인숙. (2012). 고령화 시대 재산관리 수단으로서의 신탁: 개정신탁법을 중심으로. *선진상사법률 연구*, 59, 75-119.
- 이달남, 김수민, 신승우. (2015). 고령가구의 주택연금 가입 결정요인에 관한 연구. *도시행정학보*, 28(2), 309-323.
- 이재승, 최열. (2017). 고령층의 사회경제적 특성을 고려한 주택연금 이용 및 만족도 결정요인 분석. *대한토목학회논문집*, 37(2), 437-444.
- 최경진, 전희주. (2020). 신탁방식 주택연금 확대를 위한 정책적 연구. *보험금융연구*, 31(3), 51-76.
- 한국주택금융공사. (2021). 홈페이지. Retrieved from: <http://www.hf.go.kr/>
- Agresti, A. (2007). *An introduction to categorical data analysis* (2nd ed.). New York, NY: John Wiley & Sons.
- Caplin, A. (2002). The reverse mortgage market: Problems and prospects. In O. S. Mitchell, Z. Bodie, B. Hammond, & S. Zeldes (Eds.). *Innovations in retirement financing* (pp. 234-253). Philadelphia, PA: University of Pennsylvania Press.
- Davidoff, T., Gerhard, P., & Post, T. (2017). Reverse mortgages: What homeowners (don't) know and how it matters. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 133, 151-171.
- Haurin, D., Ma, C., Moulton, S., Schmeiser, M., Seligman, J., & Shi, W. (2016). Spatial variation in reverse mortgages usage: House price dynamics and consumer selection. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 53(3), 392-417.

- Leviton, R. (2002). Reverse mortgage decision-making. *Journal of Aging & Social Policy, 13*(4), 1-16.
- Lucas, D. (2015). Hacking reverse mortgages. Retrieved from: <https://gcfp.mit.edu/wp-content/uploads/2016/09/ReverseMortgagesV11.pdf>
- Merrill, S. R., Finkel, M., & Kutty, N. K. (1994). Potential beneficiaries from reverse mortgage products for elderly homeowners: An analysis of American housing survey data. *Real Estate Economics, 22*(2), 257-299.
- Moulton, S., Loibl, C., & Haurin, D. (2017). Reverse mortgage motivations and outcomes: Insights from survey data. *Cityscape, 19*(1), 73-97.
- Nakajima, M., & Telyukova, I. A. (2017). Reverse mortgage loans: A quantitative analysis. *The Journal of Finance, 72*(2), 911-950.
- OECD. (2019). *Pensions at a glance 2019: OECD and G20 indicators*. Paris, France: OECD.
- Redfoot, D. L., Scholen, K., & Brown, S. K. (2007). *Reverse mortgages: Niche product or mainstream solution? Report on the 2006 AARP National Survey of Reverse Mortgage Shoppers* (AARP Report 22). Washington, DC: AARP.
- Walker, L. (2004). *Elderly households and housing wealth: Do they use it or lose it?* (Research Paper No. WP 2004-070). Ann Arbor, MI: Michigan Retirement Research Center.

(논문 접수일: 2021.10.20. 수정논문 접수일: 2021.11.22. 논문 채택일: 2021.12.13.)

A Study on Determinants of Conversion to Trust-type Reverse Mortgage

Kyung-jin Choi*

Abstract

This study analyzed the factors of conversion intention of households using the proportional odds logit model based on the 2018 Reverse Mortgage Demand Survey to seek revitalization of the trust-type reverse mortgage system. As a result of the analysis, the main factors in the conversion to the trust-type were the presence or absence of a spouse, education level, child support, degree of recommendation, sufficient retirement life of the assets held, adult child opinion, and level of satisfaction. It was also confirmed that households using reverse mortgage have a high understanding and acceptability of the trust-type reverse mortgage system and the need to prepare additional retirement income. In conclusion, the trust-type reverse mortgage is expected to be a very useful means not only for new subscribers but also for existing housing pension subscribers. Therefore, it is important to improve related infrastructure so that existing housing pension subscribers can switch to the trust method. At the same time, efforts to improve the system and develop linked products of trust-type reverse mortgage need to be continued.

Keywords : Trust, Reverse Mortgage, Elderly Person, Proportional Odds Logit Model

* Kyung-jin Choi, First author, Research Fellow, Housing Finance Research Institute, Korea Housing Finance Corporation, 6155@hf.go.kr

© Copyright 2021 Housing Finance Research Institute. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.